

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 2

der Gemeinde O s t r o h e

für das Gebiet: "Östlich der Neuen Straße und
beidseitig des sog. Bronkweges"

1. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Ostrohe hat z. Zt. rund 850 Einwohner. Ostrohe und die Kreisstadt Heide bilden ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet. Verwaltungsmäßig gehört Ostrohe zum Amt Kirchspielslandgemeinde Weddingstedt.

1.2 Lage des Bebauungsplangebietes

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan zu ersehen. Das Gebiet liegt südlich der Landesstraße 150 und ostwärts der Gemeindestraße 41 (Neue Straße) im Anschluß an die vorhandene Bebauung.

1.3 Topographie

Das ca. 1,8 ha große Geestbodengelände ist fast eben. Lediglich der südwestliche Bereich, Grundstücke Nr. 1 und 2, weist ein Gefälle von ca. 1,0 m nach Westen hin auf.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Wie aus dem nachgehefteten Eigentümerverzeichnis zu entnehmen ist, steht die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches im Eigentum der Gemeinde.

Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist zur Auflage zu machen, daß sich die Käufer und Verkäufer von Baugelände den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterwerfen.

1.5 Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Der seit 1976 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 ist wegen mangelnder Verkaufsbereitschaft verschiedener Grundstückseigentümer auf absehbare Zeit nicht realisierbar.

Die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes ist nunmehr erforderlich geworden, um dem Bedarf an Baugrundstücken für 16 Wohnhausbauten in eingeschossiger offener Bauweise Rechnung zu tragen.

Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den örtlichen Eigenbedarf für die nächsten 5 Jahre bis 1987 zu decken und um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen zu erreichen. Um den Eigenbedarf besser steuern zu können, ist die gesamte Baufläche bereits von der Gemeinde erworben worden.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde - 1. Änderung - entwickelt worden.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Da die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches im Eigentum der Gemeinde steht, wurden zur Realisierung des Bebauungsplanes keine bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG erforderlich.

3. Versorgungseinrichtungen

3.1 Elektrischer Strom

Die Versorgung der Gebäude mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswag. Die Stromzuführung im Plangeltungsbereich soll durch Erdkabel erfolgen.

Die Straßen werden ausreichend beleuchtet.

3.2 Wasserversorgung

Die Brauchwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Norderdithmarschen.

3.3 Feuerlöscheinrichtungen

Das in den Straßen verlegte Wasserleitungsnetz erhält in den vorgeschriebenen Abständen Unterflurhydranten, die für Löschzwecke zu nutzen sind.

4. Entsorgungseinrichtungen

4.1 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt.

Die Müllgefäße sind so aufzustellen, daß sie weder von der Straße noch von Nachbargrundstücken einzusehen sind.

4.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der geplanten gemeindlichen Abwasserkläranlage (Teichanlage) zugeführt. Der Ausbau der Kläranlage einschließlich der erforderlichen Kanalisationsleitungen bis zum Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird seitens der Gemeinde rechtzeitig bis zur Gebrauchsabnahme der künftigen Wohnhäuser erfolgen.

Die Lage der künftigen Abwasserkläranlage ist im Übersichtsplan zum vorliegenden Bebauungsplan gekennzeichnet.

Das anfallende Oberflächenwasser und geklärte Abwasser wird in die vorhandenen Vorfluter des Sielverbandes Brooklandsautal geleitet. Die Einleitung der Abwässer in die Vorfluter erfolgt im Einvernehmen mit den Fachbehörden, dem Eiderverband in Pahlen, dem Amt für Land- und Wasserwirtschaft in Heide und der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen in Heide.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird seitens der Gemeinde ein Antrag auf Genehmigung zur Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Vorfluter bei der Wasserbehörde gestellt. Diesem Antrag werden entsprechend aufgestellte hydraulische Nachweise und ggfs. auch weitere Unterlagen über erforderliche Maßnahmen beigelegt.

5. Straßenerschließung

Die Planstraße "Bronkweg" ist als Erschließungsstraße für die angrenzenden Baugrundstücke in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzt worden.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Bei der Bemessung der Sichtdreiecke an dem Knotenpunkt Neue Straße/Bronkweg ist eine Verkehrsregelung nach § 41 StVO, Zeichen 206 (Stopschild) auf der untergeordneten Straße Bronkweg angenommen worden.

Als Notzufahrt für das Baugebiet bei Unglücks- und Katastrophenfällen wird der im Osten an den Plangeltungsbereich angrenzende Wirtschaftsweg vorgesehen.

Die Grünfläche - Parkanlage - zwischen den Baugrundstücken Nr. 15 und 16 ist festgesetzt worden, um eine spätere Erweiterung des Baugebietes nach Norden durch die Anbindung einer Erschließungsstraße an die Planstraße (Bronkweg) zu ermöglichen. Die freizuhaltenden Sichtfelder an dem künftigen Knotenpunkt Bronkweg/künftige Erschließungsstraße werden durch die Festsetzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Grundstücksteile) auf den Grundstücken Nr. 15 und 16 gesichert.

6. Immissionsschutzwall; Knicks

Der im Süden an der Plangeltungsbereichsgrenze festgesetzte Immissionsschutzwall hat die Funktion, das Baugebiet von dem Betriebsgelände eines angrenzenden Fuhrunternehmens abzuschirmen. Die Errichtung und Bepflanzung des Walles

wird seitens der Gemeinde im Zuge der Erschließung des Baugebietes vorgesehen. Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Die Unterhaltungspflicht des Immissionsschutzwalles wird nach der erstmaligen Errichtung und Anpflanzung durch die Gemeinde auf die künftigen Grundstückseigentümer übertragen.

Die vorhandenen Knicks an der östlichen Plangeltungsbereichsgrenze sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße - Bronkweg - zu erhalten und durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen. Entsprechende Festsetzungen sind in der Planzeichnung - Teil A - nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG getroffen worden.

7. Kosten

Die Erschließungskosten für den gesamten Plangeltungsbereich werden derzeit auf rund 400.000,-- geschätzt. Der der Gemeinde aus diesen Maßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach § 129 (1) BBauG, mithin derzeit ca. 35.000,-- DM.

Den Erschließungskostenanteil beabsichtigt die Gemeinde aus Eigenmitteln - Rücklage - zu finanzieren.

Ostrohe, den

Gemeinde Ostrohe
- Bürgermeister -

Dieser Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Ostrohe hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 gem. § 2a Abs. 6 in der Zeit v. 06.04.1982 - 05.05.1982 nach vorheriger am 30.03.1982 abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Anregungen u. Bedenken in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.

Weddingstedt, den 22.02.1983

Amt
Kirchspielslandgemeinde Weddingstedt
Der Amtsvorsteher

I.A.

